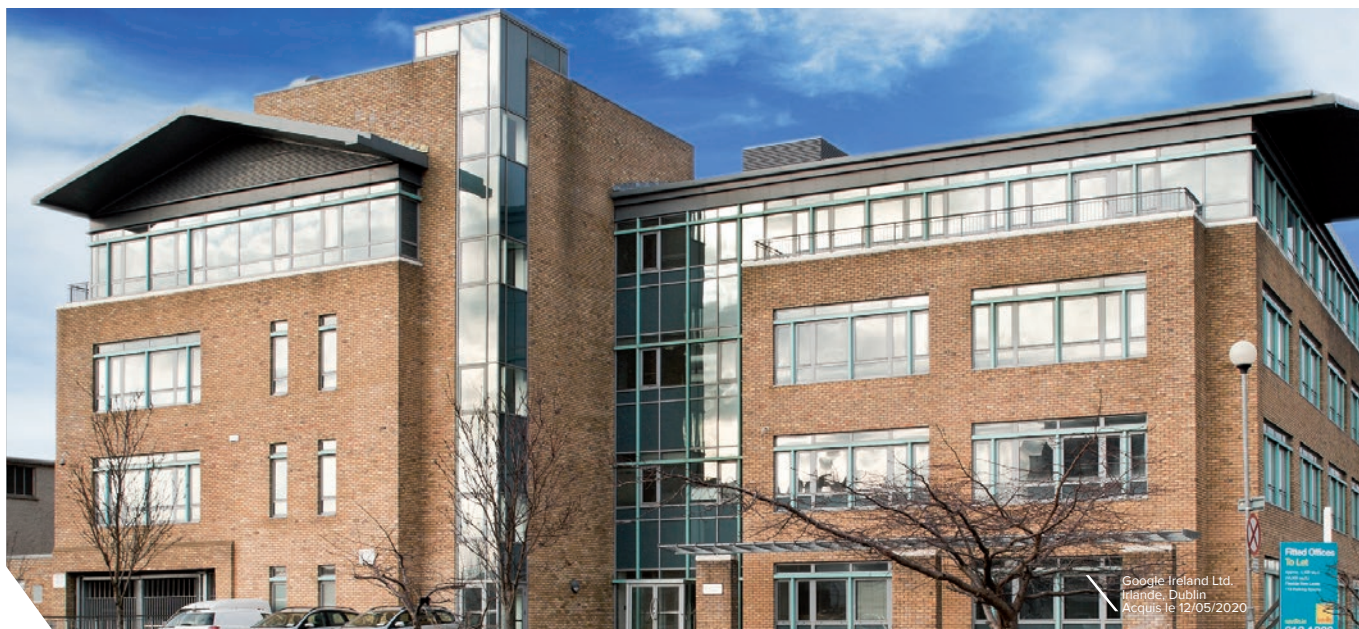


# EURION LE FIL D'ACTUALITÉS

2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2020 VALIDE DU 1<sup>er</sup> JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2020

Acheter des parts de la SCPI EURION est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée. Nous vous recommandons une durée de placement de 10 ans. Contrairement au Livret A par exemple, ce placement comporte des risques. Il existe tout d'abord un risque de perte en capital. De plus, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Nous précisons que CORUM Asset Management ne garantit pas le rachat de vos parts. Enfin, comme tout placement rappelez-vous que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Avant tout investissement, vous devez vérifier qu'il est adapté à votre situation patrimoniale.



## L'ESSENTIEL

OBJECTIF ANNUEL\* ET À 10 ANS\*\*

**4,5 %**

Rendement cible (non garanti)

INVESTISSEZ DÈS

**200 €**

Frais et commission de souscription inclus

DIVIDENDE TRIMESTRIEL

**8,42 €**

Par part

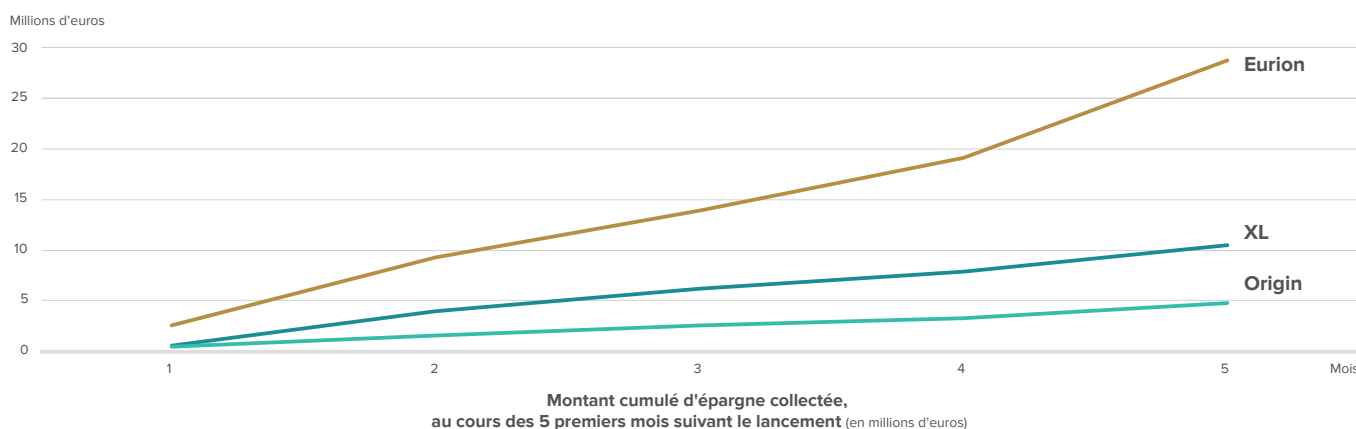
ASSOCIÉS

**1 211**

\*Taux de distribution (DVM) : Taux de Distribution sur Valeur de Marché, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix acquéreur moyen de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle d'EURION.

\*\*Taux de rendement interne (TRI) : Mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de part et des dividendes distribués sur la période.

## EURION RENCONTRE UN BEAU SUCCÈS AUPRÈS DES ÉPARGNANTS POUR SON LANCEMENT



source : CORUM

# L'ÉDITORIAL



## GRÂCE À VOTRE CONFIANCE, UN DÉMARRAGE HISTORIQUE POUR EURION.

*EURION investit rapidement l'épargne collectée, dans un marché offrant de nouveaux horizons.*

Par Frédéric Puzin,  
Président [in](#)

EURION a été lancée seulement quelques semaines avant la crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19. Cela aurait pu être un facteur de fragilisation ; pourtant nous pouvons dire que ces premiers mois ont plutôt ouvert de nouveaux horizons. Paradoxalement, malgré ce contexte, EURION rencontre auprès des épargnants **un plus grand succès** pour son lancement que ses deux grandes sœurs, CORUM Origin et CORUM XL.

Si nous ne pouvons que vous remercier de votre confiance, ce démarrage réussi en matière d'épargne collectée vient aussi fertiliser une trajectoire qui apparaît très prometteuse, sur le plan des investissements et de la rentabilité au vu de l'objectif de rendement de 4,5 %.

Les deux premières acquisitions se sont déroulées pendant la période de confinement. Le premier investissement en Irlande, à Cork, vous a été présenté dans le Fil d'Actualités du premier trimestre. Le locataire de cet immeuble est le géant de la grande distribution ALDI, et il n'a pas fait partie de ceux que la crise a touchés de plein fouet... bien au contraire. Pour son deuxième investissement, EURION part à Dublin, avec un immeuble de bureaux. Nous avons pu négocier avec le vendeur dans des conditions avantageuses et obtenir un prix inférieur à celui convenu avant la crise. Le locataire : Google. Pas besoin de présentation !

EURION investit rapidement l'épargne collectée, qui plus est dans un marché offrant de nouvelles perspectives. Le scénario que j'avais esquissé en conclusion du premier trimestre semble prendre corps : EURION paraît effectivement bénéficier de circonstances de marché plus favorables que celles imaginées à son lancement. Nous allons continuer à nous appuyer sur notre expertise développée depuis 8 ans, faite de stratégie volontariste sur certains pays en bas de cycle et d'opportunisme sur d'autres.

Cette nouvelle donne qui permet à EURION d'investir rapidement votre épargne dans des immeubles offrant plus de rentabilité qu'initialement prévu, aura un impact positif sur la performance de votre SCPI,

et notamment son rendement. Bien sûr il faut rester prudent, mais les dividendes servis au cours du deuxième trimestre traduisent un excellent démarrage. Il serait trompeur de calculer le potentiel dividende annuel à l'aide d'une simple règle de trois, à partir des dividendes du troisième trimestre. Et les performances passées ne sont pas un bon indicateur des performances futures ! Mais il est clair que le rendement d'EURION pour l'année 2020 sera bien supérieur à son objectif de 4,5 %. Et à cet instant, nous savons déjà que si le démarrage d'EURION en ce qui concerne l'épargne collectée est supérieur à celui de CORUM Origin et CORUM XL, votre SCPI pourrait également leur brûler la politesse pour ce qui est de la performance historique dès la première année !

Voilà pour 2020. Pour 2021 et au-delà il est bien difficile de se prononcer. Nous espérons tous que l'épisode « confinement » est derrière nous ; pour autant, nous n'en avons pas terminé avec ses conséquences. La pratique forcée du télétravail, le bouleversement du tourisme et les nouveaux modes de consommation induisent autant de transformations potentielles du marché immobilier : nous sommes, et serons, à l'écoute de cette nouvelle réalité. Quant aux véritables effets économiques, ils se feront sans doute sentir plus nettement sur le deuxième semestre 2020, en 2021, voire au-delà. Dans ces circonstances, nous continuerons à nous appuyer sur notre modèle : **penser long terme** ; utiliser les marchés immobiliers plutôt que les subir en achetant à contrecycle, afin de se donner une perspective de revente à un prix supérieur ; et s'appuyer sur des locataires solides, engagés sur des baux longs, afin de consolider la chaîne de valeur. Nous ne doutons pas, comme toujours en période de crise, que des opportunités apparaîtront à l'achat.

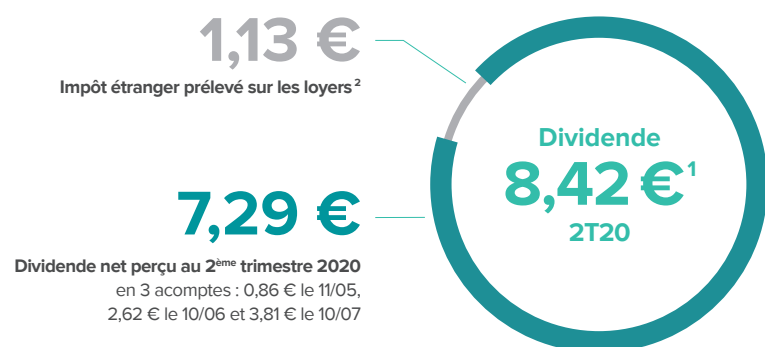
Penser long terme, tirer parti de la nouvelle donne de marché, gérer avec discipline les locataires et vous informer régulièrement : tels sont les fondamentaux qui animeront notre action dans les trimestres à venir. Toutes les équipes de CORUM et moi-même tenons à vous renouveler nos remerciements pour votre **confiance**.

# LES PERFORMANCES

## DU TRIMESTRE

Les chiffres cités ont trait à l'année écoulée et les performances passées ne préjugent pas des performances futures d'EURION. Comme tout investissement immobilier, le capital n'est pas garanti et la valeur de la part d'EURION ainsi que les revenus qui y sont attachés peuvent varier à la hausse comme à la baisse.

### DIVIDENDE PAR PART<sup>1</sup>



**A noter :** EURION paie l'impôt sur les revenus étrangers pour le compte de ses associés.

La part de l'impôt étranger prélevée sur les loyers n'entraîne pas de double imposition.

Prochains versements des dividendes au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 prévus les 10/08, 10/09 et 12/10.

## 8,25 €

### DIVIDENDE PRÉVISIONNEL POUR 2020

Le dividende prévisionnel s'obtient en multipliant l'objectif de rendement de 4,5 % (non garanti) par le prix de part actuel (200 €) soit  $4,5\% \times 200 \text{ €} = 9 \text{ €}$ . EURION ayant été lancée en janvier, le calcul s'effectue donc sur 11 mois au lieu de 12, soit 8,25 €.

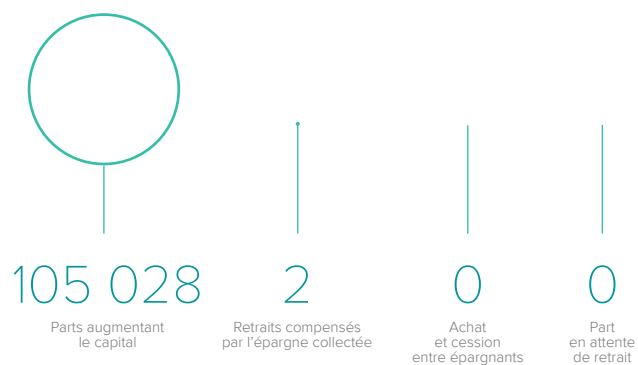
## 200 €

### PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 30 JANVIER 2020

Souscription dès une part pour tout nouvel associé.

<b>Une part (frais et commission de souscription inclus)</b>	<b>200,00€</b>
Nominal	160,00 €
Prime d'émission	40,00 €
<i>dont commission de souscription due :</i>	
- au titre des frais de collecte	21,60 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement	2,40 €
<i>dont frais liés à l'acquisition des immeubles</i>	16 €

### ÉPARGNE COLLECTÉE AU COURS DU TRIMESTRE



## 176 €

### PRIX DE REVENTE PAR PART

Correspond au prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.



DATE D'ENTRÉE  
EN JOUISSANCE

**1<sup>er</sup> JOUR DU 6<sup>ème</sup> MOIS**

suivant la souscription et son règlement intégral.

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date	30/06/2020	31/03/2020
Capitalisation (en prix de souscription)	39 245 K€	18 240 K€
Capital nominal	31 396 K€	14 592 K€
Nombre de parts	196 227	91 202
Nombre d'associés	1 211	504

La capitalisation correspond au nombre total de parts EURION multiplié par le prix de part :  $196\ 227 \text{ parts} \times 200 \text{ €} = 39\ 245 \text{ K€}$ .

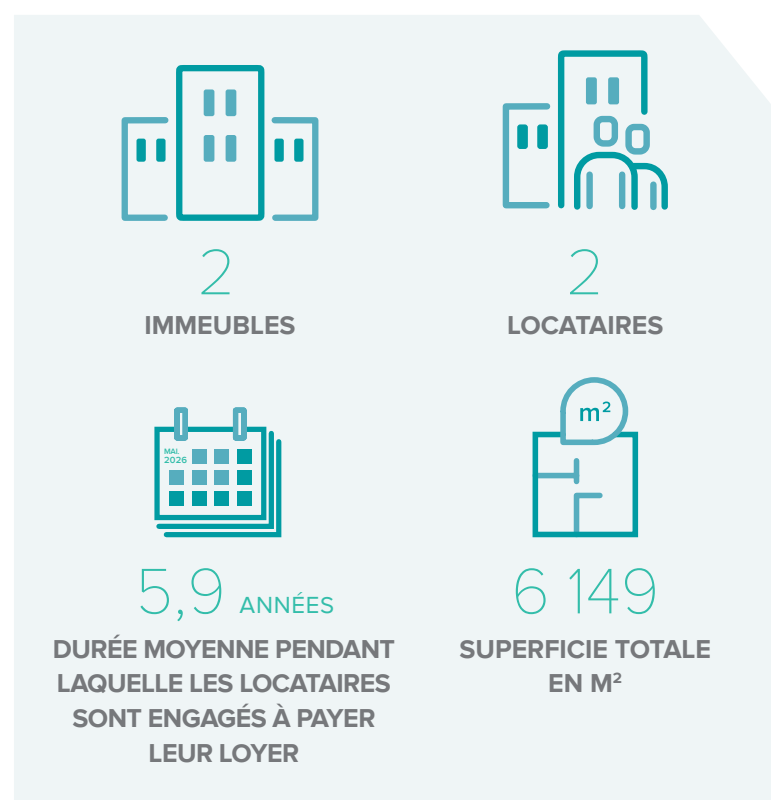
Le capital nominal se calcule quant à lui en multipliant le nombre total de parts EURION par le montant nominal d'une part :  $196\ 227 \text{ parts} \times 160 \text{ €} = 31\ 396 \text{ K€}$ .

1. Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut divisé par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> jour du trimestre.

2. Les loyers des immeubles situés à l'étranger subissent des prélèvements à la source, payés par la SCPI, qui sont neutralisés en France soit par octroi d'un crédit d'impôt sur la déclaration d'impôt sur les revenus, soit par le mécanisme du taux effectif (revenus étrangers non imposables en France mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition). Le montant de l'impôt étranger acquitté par votre SCPI vient en diminution des acomptes sur dividendes versés.

# LE PROFIL DU PATRIMOINE

## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL

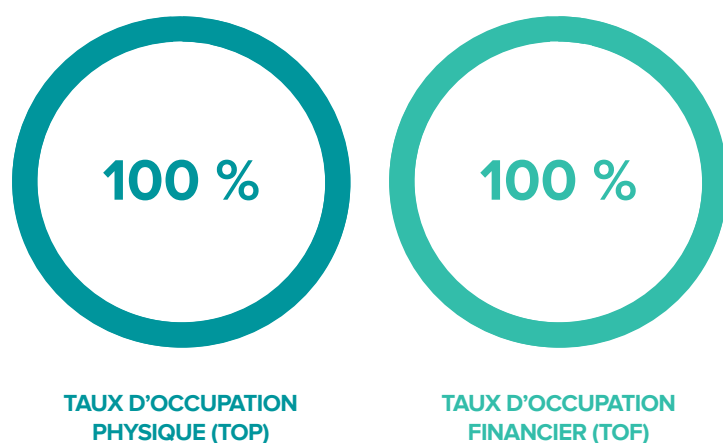


## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(% de la valeur vénale)

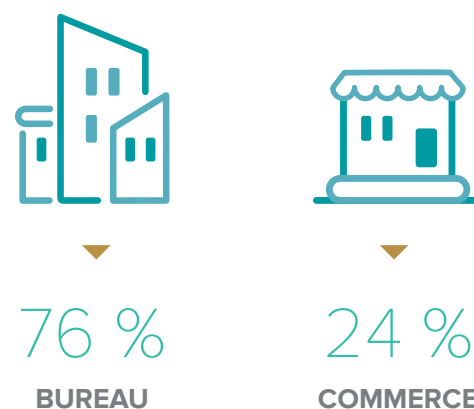


## TAUX D'OCCUPATION DES IMMEUBLES AU 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2020



## RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(% de la valeur vénale)



239 873 €

**MONTANT DES LOYERS ENCAISSÉS**  
au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2020

## MOUVEMENTS LOCATIFS

Aucune vacance, vente ni libération au 30 juin 2020.



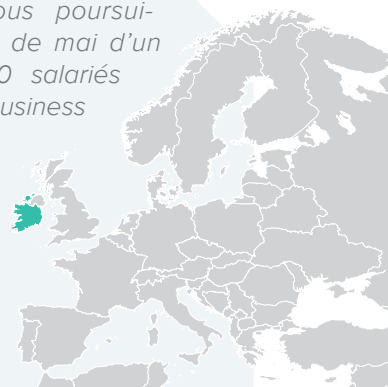
# L'ACQUISITION

Les investissements réalisés par EURION au cours du trimestre ne préjugent pas de ses performances futures.



Après l'achat d'un supermarché Aldi en Irlande en mars, nous poursuivons les acquisitions en Irlande et avons fait l'acquisition au mois de mai d'un immeuble de bureaux, loué et occupé par Google. Environ 550 salariés y travaillent, occupant des fonctions administratives mais aussi de business development et de back office, essentielles à la dynamique de l'entreprise américaine. L'immeuble est situé dans le « hub technologique » de Dublin qui concentre d'autres géants américains comme Facebook, Salesforce ou encore Microsoft. Cet écosystème, idéal pour son secteur d'activité, confère à la technopole et à Google un air de Silicon Valley qui ne lui est pas étranger.

**Philippe Cervesi**, Directeur des Investissements



## IRLANDE

### GOOGLE IRELAND LTD. DUBLIN

ACQUIS LE 12/05/2020

**Prix de l'acquisition : 19 M€**  
**Rendement à l'acquisition : 6,83 %**

**Surface locative : 4 511 m<sup>2</sup>**  
**Typologie : Bureau**

**Durée du bail restant à courir : 4,2 ans**  
**Locataire : Google Ireland Ltd.**



### BLACKTHORN HOUSE

Pour sa deuxième acquisition, EURION devient propriétaire d'un immeuble de bureaux à Dublin (Irlande), « Blackthorn House », au sud de la ville. Cet immeuble est situé au cœur du quartier d'affaires de Sandyford. Au sein d'un parc de bureaux établi, et ayant pour voisins des entreprises internationales de renom tels que Facebook, Salesforce ou encore Microsoft, il est occupé depuis 2018 par le géant américain Google.

L'arrivée de l'entreprise à Sandyford avait été un signal fort pour le quartier, qui cherche à attirer les fintechs poussées hors des historiques Docks par des loyers maintenant trop élevés.

Rénové en 2017-2018, le bâtiment offre un espace d'environ 4 500 m<sup>2</sup> de bureaux, distribué sur 4 niveaux. Il répond tout à fait aux critères de Google qui a à cœur d'offrir un environnement moderne et agréable pour tous ses salariés.



↳ Bureau Google à Dublin

### GOOGLE EN IRLANDE

Depuis l'installation de son siège social européen au cœur des Silicon Docks (l'équivalent irlandais de la Silicon Valley) en 2011, le géant américain Google a concentré ses autres implantations à Sandyford, ce qui lui a valu le surnom de « Googletown » (« ville Google »). Il a établi domicile en 2018 à Blackthorn House. À 15 minutes en voiture du siège, la localisation de cet immeuble est idéale pour le Groupe Google. Cela permet de garder une proximité et une cohésion entre les collaborateurs des différents sites.

Dans ces bureaux, ce sont essentiellement les activités d'administration et de support qui sont représentées par 550 salariés, soit plus de 10 % de la masse salariale de Google à Dublin. Tous les collaborateurs peuvent très facilement se rendre sur leur lieu de travail en tramway ou bien en voiture grâce aux nombreux parkings dont dispose l'immeuble.

### À PROPOS DE L'ACQUISITION

Nous sommes confiants dans la pérennité du locataire. En effet il profite d'un loyer dans la fourchette basse du marché et a déjà effectué de nombreux travaux dans l'immeuble. De notre côté, nous avons bénéficié d'un rendement très compétitif dans le contexte du Covid-19 où des signatures telles que Google s'arrachent en Europe.

## UN LOCATAIRE HORS NORMES

Google est le G de « GAFA », avec Apple, Facebook et Amazon, les grandes entreprises de technologie mondiales. Né dans la Silicon Valley, ce géant américain n'a cessé de se diversifier et d'innover depuis sa création en 1998.

Son objectif est d'organiser les informations à l'échelle mondiale pour les rendre accessibles et utiles à tous. Google est bien plus qu'un simple moteur de recherche. S'informer, se divertir, se dépenser, échanger, gagner en efficacité... Ce sont aussi des objets connectés, des logiciels de bureautique, des applications permettant d'échanger et de se divertir, une multitude d'objectifs auxquels Google s'efforce de répondre au quotidien.

Près de 115 000 employés dans le monde développent de nouveaux projets numériques et font évoluer les services existants.



\ Bureau Google à New-York City, USA.



\ Bureau Google à Zurich en Suisse.



\ Campus Google dans la Silicon Valley, Californie, USA.



# UNE ÉPARGNE SUR MESURE

Acheter des parts de la SCPI EURION est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée. Nous vous recommandons une durée de placement de 10 ans. Contrairement au Livret A par exemple, ce placement comporte des risques. Il existe tout d'abord un risque de perte en capital. De plus, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Nous précisons que CORUM Asset Management ne garantit pas le rachat de vos parts. Enfin, comme tout placement rappelez-vous que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Avant tout investissement, vous devez vérifier qu'il est adapté à votre situation patrimoniale.

## 4 SOLUTIONS POUR ACCÉDER À EURION

### SOUSCRIPTION CLASSIQUE

#### 1. EURION vous verse des revenus potentiels mensuellement.

Ainsi, vous profitez des avantages de l'investissement locatif sans les contraintes (service inclus dans les frais de gestion).

#### 2. EURION vous offre la possibilité de réinvestir vos dividendes.

Une fois passé le délai de jouissance, vous pouvez choisir de réinvestir tout ou partie des dividendes mensuels potentiels afin de vous constituer un patrimoine au fil des mois.

#### 3. EURION vous permet d'épargner progressivement.

Avec le **Plan Épargne Immobilier (PEI)**, vous adaptez vos montants et vos fréquences de versement en fonction de vos capacités (mensuelles, trimestrielles, semestrielles...). Vous pouvez par exemple programmer un versement automatique à partir de 50€ par mois\*.

### OPTIMISATION DE LA FISCALITÉ

#### 4. EURION vous propose de souscrire en démembrement.

Dans le cadre du démembrement de parts EURION, le nu-proprétaire se constitue un patrimoine en bénéficiant d'une absence de revenus et donc de fiscalité\*\* et obtient une décote sur le prix de la part en fonction de la durée choisie.

Pour plus d'informations, rendez-vous sur [corum.fr/nos-scpi/eurion](https://corum.fr/nos-scpi/eurion)

© Unsplash

\* À partir d'une part détenue en pleine propriété. Frais et commissions de souscription inclus.

\*\* À l'IR et l'IFI hors plus values potentielles distribuées lors de la cession d'une acquisition.

#### Avertissements

Acheter des parts de la SCPI EURION est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée. Nous vous recommandons une durée de placement de 10 ans. Contrairement au Livret A par exemple, ce placement comporte des risques. Il existe tout d'abord un risque de perte en capital. De plus, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Nous précisons que CORUM Asset Management ne garantit pas le rachat de vos parts. Enfin, comme tout placement rappelez-vous que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Avant tout investissement, vous devez vérifier qu'il est adapté à votre situation patrimoniale.

#### Conditions de souscription à l'augmentation de capital

La société de gestion perçoit de la SCPI, lors des augmentations de capital, une commission de souscription de 12 % TTI (Toutes Taxes Incluses) du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission. Les souscriptions sont reçues jusqu'à concurrence du capital plafond statutaire, fixé à 500 000 K€. Les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les demandes de retrait lorsque le capital social statutaire est atteint.

#### Conditions de retrait des associés

La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société totalement ou partiellement. Lorsque la société de gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, s'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur, le remboursement s'effectue sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion soit 176 € par part depuis le 30 janvier 2020. Il est tenu, au siège de la société, un registre où sont inscrites, par ordre chronologique de réception, les demandes de retrait notifiées à la société de gestion. L'associé qui souhaite se retirer adresse sa notification à la société de gestion, par courrier simple, en accompagnant sa lettre du ou des certificats de parts. Les parts seront annulées.

#### Conditions de cession

**1. Cession directe (de gré à gré)** La cession est librement débattue entre les parties. Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la société de gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession. La société de gestion n'intervient que pour inscrire la cession sur le registre des associés. Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

**2. Jouissance des parts et agrément** Les parts du cédant cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois précédant la date à laquelle la cession est intervenue. L'acheteur a droit aux dividendes à compter du premier jour du mois de la cession. Les cessions de parts ne sont pas soumises à agrément.

**3. Droits d'enregistrement gré à gré** Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 3 % (taux en vigueur au 1er janvier 2020).

#### Fiscalité

**1. Déclaration de revenus** Chaque année, votre société de gestion CORUM Asset Management vous adresse l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration de vos revenus afférant à la SCPI EURION au titre de l'année précédente.

**2. Plus-values immobilières** Les plus-values immobilières de source française sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % (taux en vigueur au 1er janvier 2020) majoré des contributions sociales de 17,2 % (taux en vigueur au 1er janvier 2020) soit un taux global de 36,2 %. Le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention diffèrent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values immobilières. La plus-value brute (prix de cession - prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 6 % par année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> année et jusqu'à la 21<sup>e</sup> (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22<sup>e</sup> année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22<sup>e</sup> pour les seuls prélèvements sociaux. De ce fait, les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 22 ans, et d'un délai de 30 ans pour les prélèvements sociaux. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux. Taxe pour les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 € : taxe pour toute cession d'immeuble par la SCPI engendrant une plus-value supérieure à 50 000 €. Il est désormais admis par l'administration fiscale que le seuil de 50 000 euros s'apprécie au niveau des associés de la SCPI soumis à l'impôt sur le revenu. La surtaxe est calculée dès le 1er euro selon un barème prenant en compte un lissage et dont le taux varie de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après application de l'abattement pour durée de détention.

**3. Revenus financiers français** Les revenus financiers sont générés par le placement de la trésorerie disponible en attente d'investissement immobilier. Les revenus financiers sont soumis à l'impôt sur les revenus. Un acompte est prélevé à la source par la société de gestion au taux de 12,8 % et est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de perception des revenus, l'excédent éventuel pouvant être restitué par le trésor, si option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu. Les contribuables disposant d'un revenu fiscal de référence pour l'année 2019 maximum de 25 K€ (célibataire) ou 50 K€ (couple) peuvent demander à en être dispensés pour les revenus à percevoir au cours de l'année fiscale 2021, en renvoyant leur attestation sur l'honneur avant le 30 novembre 2020. Chaque année, avant le 30 novembre, les associés devront, le cas échéant, renouveler ou adresser leur nouvelle demande de dispense pour les revenus à percevoir au titre de l'année suivante, à la société de gestion.

**4. Associés non-résidents** Il est demandé aux associés de communiquer sans délai à la société de gestion tout changement en ce qui concerne leur qualité de résident ou de non-résident. L'attention des associés non-résidents est attirée sur le fait qu'il leur appartient de prendre connaissance de l'éventuel traitement fiscal local induit de par leur lieu de résidence fiscale et leur situation personnelle. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque associé et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

**5. Revenus étrangers** Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus fonciers et financiers perçus à l'étranger sont imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont neutralisés au niveau de l'impôt français sous réserve de la règle dite du taux effectif ou du crédit d'imposition.

EURION est collectrice de l'impôt payé à l'étranger pour le compte des associés. Cet impôt payé à l'étranger vient en diminution des dividendes versés.

#### Vie sociale

Les statuts, la note d'information, le document d'informations clés, le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel de votre société sont disponibles gratuitement sur le site internet : [www.corum.fr](http://www.corum.fr).

Tout changement d'adresse postale, de domiciliation bancaire, d'option doit être modifié sur votre espace associé dans les meilleurs délais, accompagné des pièces justificatives nécessaires. Tout changement de statut fiscal ou autre, doit être adressé à la société de gestion CORUM Asset Management dans les meilleurs délais et avant la fin de mois, accompagné des pièces justificatives nécessaires.

#### Souscription à crédit

En cas d'investissement à crédit, nous attirons votre attention sur le remboursement des intérêts d'emprunt et sur le remboursement du capital en cas de retournement du marché immobilier, ainsi que sur la potentielle déductibilité des intérêts d'emprunt de vos revenus. Ainsi, si le rendement de vos parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente de vos parts, vous devrez payer la différence. Ne vous basez donc pas sur les seuls revenus des SCPI pour honorer vos échéances d'emprunt.

## GLOSSAIRE

**Délai de Jouissance** : Délai entre la date de l'acquisition des parts et la date à laquelle les parts ouvrent droit à dividendes. Il doit être pris en compte par le souscripteur, notamment dans le cadre d'une acquisition de part financée à crédit où il pourra exister un décalage entre les remboursements du crédit et la survenance des premiers dividendes.

**Taux de distribution (DVM)** : Taux de Distribution sur Valeur de Marché, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix acquéreur moyen de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle d'EURION.

**Rendement à l'acquisition** : Rendement immobilier au jour de l'acquisition, à savoir le loyer annuel rapporté au prix d'acquisition tous frais inclus de l'immeuble (droits d'enregistrement et honoraires de commercialisation inclus).

**TOF** : Taux d'Occupation Financier, loyers facturés / loyers facturables. Ce taux mesure la performance locative financière.

**TOP** : Taux d'Occupation Physique, surface cumulée des locaux occupés / surface cumulée des locaux détenus. L'attention est attirée sur le fait que les modalités de calcul du TOP, spécifiques à chaque société de gestion, ne permettent pas un comparatif entre SCPI.

**Taux de rendement interne (TRI)** : Mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte de l'évolution de la valeur de part et des dividendes distribués.

**Prix de revente** : Correspond au prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.

**Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)** : Signifie que la SCPI s'engage, sur la base de plans définis dans le contrat, à acquérir un immeuble avant que ce dernier ne soit construit. Le promoteur a l'obligation de construire et de livrer le bâtiment. L'intérêt d'une VEFA est double : pour le promoteur, elle permet de financer une partie des coûts relatifs à la construction à venir ; pour l'acheteur, de l'acquies en exclusivité.

